

**Bostadsrättsföreningen**

**Ankaret 21**

**Årsredovisning 2007**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ankaret 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007 01 01- 2007 12 31.

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 23 april 2007 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Mats Lindbäck	Ordförande
	Ola Johansson	Ekonomiansvarig
	Christina Tysklind	Sekreterare
	Anita Svedlind	Ledamot

Suppleant	Mats Andersson
	Mats Sanguin

### Revisorer

Ordinarie	Agneta Bergman
Suppleant	Per Malmquist

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Ankaret 21 i Stockholm, ligger på Arbetargatan 34 och är bebyggt med ett hus i sex våningar med en inredd vindslägenhet.

Huset byggdes 1938 och 1986 gjordes en omfattande renovering där vatten- och avloppsstammar byttes liksom elledningarna. Gasspisarna togs bort och ersattes med elspisar. 2001 flyttades lägenhetsförråden till källaren och vinden inreddes med en lägenhet och samtidigt lades taket om. Samtidigt renoverades hissen och förlängdes till källaren.

Idag finns inga lokaler i huset och samtliga 30 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Det totala bostadsytan är 1 706 kvm.

Bostadsrättsföreningen bildades 1999 och vid årsskiftet 1999/2000 köpte och tillträdde bostadsrättsföreningen fastigheten. Föreningens stadgar registrerades 2000-12-22.

### Utveckling

	2007	2006	2005
Årsavgifter lägenhet genomsnitt	513	524	476
Kassalikviditet %*	110	156	132
Belåning per kvadratmeter	2 781	2 938	2 949
Belåning/taxeringsvärde	0,11	0,22	0,23

\* Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder.

### Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Förvaltnings AB Castor, Sundsvall, och den tekniska förvaltningen och skötseln sköts i egen regi av föreningen. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom SBC:s Fastighetsförsäkring för medlemsföreningar och bostadsrättsföreningen har också tecknat ett gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

## **Förvaltningsberättelse**

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 23 april 2007 på restaurang Absinth. Förutom att vi behandlade sedvanliga föreningsangelägenheter åt vi en mycket god middag. Styrelsen som valdes vid detta tillfälle har under året haft 5 formella sammanträden.

Under året har en tvättmaskin bytts ut, en automatisk dörröppnare har installerats på entrédörren och en ny lampa satts över entrén mot baksidan. Därutöver har inga betydande investeringar gjorts i fastigheten.

Föreningens ekonomi har påtagligt förbättrats under året, framförallt genom att den statliga inkomstskatten, den så kallade schablonskatten togs bort föregående årsskifte. Detta gav utrymme för en sänkning av årsavgifterna med 10 procent från det sista kvartalet.

Föreningens sista hyresrätt åtelämnades och kunde upplåtas som bostadsrätt från den 1 december. Därigenom fick föreningen möjlighet att amortera 2 miljoner av lånen. Samtidigt placerades återstående lån, 3 miljoner, hos en annan kreditgivare vilket även det gav en resultatförbättring.

Därför kan vi i år notera ett positivt resultat på ca 80 000 kronor vilket förstärker föreningens egenkapital. Framtidsutsikterna är goda eftersom fastighetsskatten vid senaste årsskiftet togs bort och ersattes av en statskommunal avgift. Därmed försvinner ytterligare 50 000 kronor som tidigare belastat föreningen.

Föreningens stora tillgång - huset - är bokfört till en värde av 21 miljoner kronor. Taxeringsvärdet är 27 miljoner kronor vilket indikerar ett marknadsvärde på 36 miljoner kronor. Föreningen är - grovt uttryckt - finansierad genom medlemsinsatser, cirka 18 miljoner kronor och tre miljoner kronor genom lån.

Inte heller i år görs några bokslutsdispositioner för att minska vår fastighets bokförda värde, det vill säga avskrivningar. Detta beror på att vi, mot bakgrund av Bokföringsnämndens allmänna råd om avskrivningar av anläggningstillgångar, bedömer att fastigheten successivt kommer att öka i värde istället för att minska under den så kallade nyttjandetiden.

Föreningens egenkapital stärktes genom upplåtelsen av hyresrätten - därför behöver det inte heller under avsevärd tid framöver tillföras några ytterligare medel genom fonderingar.

### **Resultatdisposition**

balanserat resultat	-452 017,73
årets resultat	81 130,35
<b>Till föreningsstämmans förfogande</b>	<b>-370 887,38</b>

Styrelsen föreslår att årets vinst, 81 130,35 kronor, avräknas den balanserade förlusten 452 017,73 kronor, och att resterande förlust, 370 887,38 kronor, balanseras i ny räkning.

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>2007 01 01 -2007 12 31</b>	<b>2006 01 01 -2006 12 31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	907 247	947 678
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-62 448	-67 510
Fastighetsskatt		-88 000	-110 000
Driftskostnader	3	-362 713	-367 902
Förvaltnings- och externa kostnader		-72 977	-72 125
Personalkostnader	4	-32 730	-32 070
Avskrivningar	5	-6 063	-3 156
<b>Rörelseresultat</b>		<b>282 317</b>	<b>294 915</b>
Ränteintäkter		11 756	1 336
Vinst vid försäljning av aktier		0	54 739
Räntekostnader		-209 660	-150 671
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>84 412</b>	<b>200 319</b>
Inkomstskatt	6	-3 282	-158 264
<b>Årets resultat</b>		<b>81 130</b>	<b>42 055</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>2007 12 31</b>	<b>2006 12 31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	21 430 639	21 430 639
Inventarier	8	32 486	9 471
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 463 125</b>	<b>21 440 110</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	3 250	3 250
<i>Kassa och bankmedel</i>	10	2 075 526	240 989
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 078 776</b>	<b>244 239</b>
<b><u>SUMMA TILLGÅNGAR</u></b>		<b><u>23 541 901</u></b>	<b><u>21 684 349</u></b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	11	17 447 940	16 952 284
Upplåtelseavgifter	12	1 534 344	0
Fastighetens underhållsfond		34 570	34 570
		<b>19 016 854</b>	<b>16 986 854</b>
<i>Fritt eget kapital</i>	13		
Balanserat resultat		-452 018	-494 072
Årets resultat		81 130	42 055
		<b>-370 887</b>	<b>-452 018</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 645 966</b>	<b>16 534 836</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	3 000 000	4 992 890
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		68 383	62 251
Skatteskulder		10 624	19 455
Övriga kortfristiga skulder	15	1 752 684	27 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	64 244	47 647
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 895 935</b>	<b>156 623</b>
<b><u>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</u></b>		<b><u>23 541 901</u></b>	<b><u>21 684 349</u></b>
Ställda säkerheter	17	7 000 000	7 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.  
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen,  
bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4, och god redovisningssed i Sverige.

<b>NOTER</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Årsavgifter och hyror bostäder	883 176	911 842
Administrativa avgifter	6 431	8 516
Återbetalning av vattentaxa för år 2005	0	10 520
Utdelning Brandkontoret	17 640	16 800
	<b>907 247</b>	<b>947 678</b>
<b>2 Underhållskostnader</b>		
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	10 730	26 445
Hissar	4 041	6 157
Tvättutrustning	5 063	2 126
Värmeinstallationer	900	3 556
Ventilations- och sanitetskostnad	3 338	3 659
Trädgårdsanläggning	852	1 454
	24 923	43 397
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Montage av motoröppnare på entréport	17 284	0
Målning i lgh 31 som senare sålts	20 241	0
Genomgång och funktionskontroll av frånluftsfläktar		24 113
<b>Totala underhållskostnader</b>	<b>62 448</b>	<b>67 510</b>
<b>3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	21 462	21 424
Uppvärmningskostnad	209 732	222 414
Sotning imkanaler	5 786	0
Vatten- och avloppavgifter	29 530	28 460
Elavgifter	26 616	35 778
Renhållning	45 110	39 169
Förbrukningsmateriel	706	930
Fastighetsförsäkringar	15 707	11 905
Kabel-tv och bredband	8 064	7 822
	<b>362 713</b>	<b>367 902</b>

#### 4 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd.

Styrelse och mötesarvoden	25 000	25 000
Sociala avgifter	7 730	7 070
	<b>32 730</b>	<b>32 070</b>

#### 5 Avskrivningar

Då byggnaden har värderats till ett högre belopp än det bokförda värdet görs inga avskrivningar på byggnaden.

Tvättmaskin 2000 avskrivs enligt plan, år 8 av 10.	3 156	3 156
Tvättmaskin 2007 avskrivs enligt plan, år 1 av 10.	2 907	0
	<b>6 063</b>	<b>3 156</b>

#### 6 Inkomstskatt

Från och med 2007 är schablonbeskattningen slopad men finansiella intäkter ska även fortsättningsvis tas upp till beskattning. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28 procent.

#### 7 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde	14 264 639	14 208 314
Anskaffad fjärrvärmecentral	0	56 325
Mark	7 166 000	7 166 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>21 430 639</b>	<b>21 430 639</b>
Taxeringsvärde byggnader	13 200 000	9 800 000
Taxeringsvärde mark	14 000 000	12 200 000
	<b>27 200 000</b>	<b>22 000 000</b>

#### 8 Inventarier

Tvättmaskin år 2000	31 563	31 563
Tvättmaskin år 2007	29 078	0
Akkumulerad avskrivning	-28 155	-22 092
	<b>32 486</b>	<b>9 471</b>

#### 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald städning	<b>3 250</b>	<b>3 250</b>
----------------------	--------------	--------------

#### 10 Kassa och bankmedel

Nordea	2 075 471	240 989
Skattekonto	55	0
	<b>2 075 526</b>	<b>240 989</b>

	2007 12 31	2006 12 31
<b>11 Insatser</b>		
Belopp vid årets ingång	16 952 285	16 952 285
Upplåtelse av lägenhet nr 31	495 656	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 447 941</b>	<b>16 952 285</b>
<b>12 Upplåtelseavgifter</b>		
Belopp vid årets ingång	0	0
Upplåtelse av lägenhet nr 31	1 534 344	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 534 344</b>	<b>0</b>
<b>13 Fritt eget kapital</b>	<b>Balanserat</b>	<b>Årets</b>
	<b>resultat</b>	<b>resultat</b>
Belopp vid årets ingång	-494 072	42 055
Resultatdisposition enligt stämmobeslut	42 055	-42 055
Årets resultat		81 130
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>-452 018</b>	<b>81 130</b>
<b>14 Fastighetslån</b>	<b>Skuld Räknta</b>	<b>Amortering Ränitebindn.</b>
SBAB	3 954 953 4,92%	954 953 *
SBAB	395 880 4,34%	395 880 löst 20080114
SBAB	394 351 5,01%	394 351 löst 20080201
	<b>4 745 184</b>	<b>1 745 184</b>
Avgår beräknade amorteringar år 2008 redovisade som kortfristig skuld.	-1 745 184	
	<b>3 000 000</b>	
* lånet flyttat till Nordea och amorterat ned till 3 000 000 kr 2008 01 16.		
	<b>2007 12 31</b>	<b>2006 12 31</b>
<b>15 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Personalskatt	7 500	7 500
Amorteringar på lån inom 12 mån	1 745 184	19 770
	<b>1 752 684</b>	<b>27 270</b>
<b>16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna kostnader	25 556	15 820
Förutbetalda hyror och avgifter	38 688	31 827
	<b>64 244</b>	<b>47 647</b>



	2007 12 31	2006 12 31
<b>17 Ställda säkerheter:</b>		
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
SBAB	7 000 000	7 000 000
	<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>
Pantbrev i eget förvar	2 000 000	2 000 000

Stockholm 2008-

Mats Lindbäck

Ola Johansson

Christina Tysklind

Anita Svedlind

Min revisionsberättelse har avgivits  
Stockholm 2008-

Agneta Bergman